Cooperativia
KANCELARIA ADWOKACKA

Warszawa, dnia 20 grudnia 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie**
**V Wydział Cywilny-Odwoławczy**
ul. Płocka 9
01-231 Warszawa

**Powód:**
**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze"**
**z siedzibą w Warszawie**
*adres w aktach sprawy*
zastępowana przez:
**adwokat Monikę Iwaniak-Jeziorowską**
**Cooperativia Kancelaria Adwokacka**
ul. Lwowska 5 lok. 11
00-660 Warszawa

**Pozwani:**
1. **Zofia Maciejewska-Sarata**
2. **Zbigniew Sarata**

*adres w aktach sprawy*
zastępowana przez:
**adw. Piotra Terleckiego**
**Terlecki i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.j.**
ul. F.K. Dmochowskiego 2 lok. 4
00-427 Warszawa

**sygn. akt: V Ca 2921/21**
**sygn. akt Sądu I instancji: II C 3156/17**

## ODPOWIEDŹ NA APELACJE

Działając w imieniu powoda, Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie (dalej jako **„Spółdzielnia"**), pełnomocnictwo w aktach sprawy, w związku z doręczeniem w dniu 13 grudnia 2021 roku apelacji pozwanych od wyroku ws II C 3156/17, na podstawie art. 372 k.p.c. składam odpowiedź na złożoną apelację, wnosząc o:

1. oddalenie apelacji jako bezzasadnej;
2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów sądowych wywołanych wniesieniem apelacji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisanymi normami.

Jednocześnie oświadczam, że odpis niniejszego pisma został doręczony pełnomocnikowi pozwanych za pośrednictwem poczty.

## Uzasadnienie

Zarzuty przedstawione w apelacji złożonej przez pozwanych są chybione, zaś zaprezentowana interpretacja zarówno stanu faktycznego, jak i prawnego niniejszej sprawy nie jest zgodna z rzeczywistością.

Pozwani w złożonym piśmie przytaczają argumentacje, która nie znajduje zastosowania dla sporu, który zawisł pomiędzy stronami, a którym jest brak uiszczania przez pozwanych należności wobec Spółdzielni, do czego zobligowani są na podstawie art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej USM).

W miejsce powyższego pozwani podnoszą szereg argumentów i wniosków dowodowych, które nie znajdują zastosowania w niniejszym sporze, gdyż okoliczność ich powstania **pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie**. Tożsame stanowisko należy wskazać odnosząc się po szeregu załączonych do apelacji wyroków. Odnosząc się do każdego z nich należy stwierdzić, iż:

1) Wyrok ws sygn. akt I C 1486/18 nie jest prawomocny, Spółdzielnia złożyła od powyższego rozstrzygnięcia apelację z w dniu 21.09.2021 roku. Na chwilę obecną nie została nadana sygnatura przez Sąd II instancji;
2) Wyrok ws sygn. akt XVI C 1010/19 również nie jest prawomocny, Spółdzielnia wywiodła od niego apelację, a sprawa rozpoznawana jest obecnie przez Sąd Okręgowy w Warszawie ws sygn. akt XVII Ca 671/21, termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na dzień 16.11.2021 roku;
3) Wyrok ws V Ca 275/19, wobec jego treści i uchylenia wyroku I instancji spowodował skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania, która obecnie jest w toku, po etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego, w całości potwierdzającej wysokość roszczeń Spółdzielni, obecnie kwestionowanej przez pozwanego (obecnie prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa II Wydział Cywilny, sygn. akt II C 2534/20)
4) Wyrok ws sygn. akt sprawie V Ca 1771/19 jest zupełnie niezrozumiały dla powoda. Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sadu I instancji i oddalił powództwo w całości opierając się głównie o zasady współżycia społecznego wynikające z art. 5 KC. Zdaniem powódki wyrok ten nie powinien mieć żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy nie tylko ze względów wskazanych w petitum niniejszego pisma, ale także dlatego, iż jest to wyrok, który został wydany bez gruntownej analizy materiału dowodowego, a także narusza przepisy. W związku z powyższym powódka złożyła wniosek w niniejszej sprawie o wniesienia skargi nadzwyczajnej. Wobec pozostawienia bez biegu niniejszej sprawy, w kwietniu 2021 roku Spółdzielnia złożyła wniosek o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia sądowego. Sprawa jest obecnie w toku, prowadzona przed SN ws sygn. akt V WSC 26/21;
5) Wyrok ws sygn. akt II C 830/15 został zmieniony rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 23.11.2017 roku, ws sygn. akt V Ca 3322/15, w którym apelacja Spółdzielni została uwzględniona a sąd II instancji zasądził dochodzone roszczenie niemal w całości
6) Wyrok ws sygn. akt II C 808/13– dotyczy sytuacji prawnej mieszkanki, która jest odmienna d sytuacji pozwanych, a co najważniejsze, wyrok został wydany w 2015 roku, w zupełnie innym stanie prawnym, przed zmianą USM, która weszła w życie w

2017 roku i ponownie uregulowała kwestie członkostwa, tak istotne dla wydanej w ww. sprawie rozstrzygnięcia. Zatem do okoliczności rozpoznawanej sprawie wyrok ten zupełnie nie znajduje zastosowania;

7) Wyrok ws XXIV C 547/11 – sprawa **dotycząca wkładu budowlanego**, nie zaś opłat eksploatacyjnych **(!)**, zatem to rozstrzygnięcie zupełnie nie związane ze stanem faktycznym niniejszej sprawy

Do pozostałych rozstrzygnięć sądów, wydanych ws II C 33/19 oraz V ACa 290/20, powoływanych przez pozwanych, powódka odnosi się w dalszej części pisma (pkt I.1 poniżej).

Jednocześnie wskazuję, że fakt prowadzonego postępowania przygotowawczego, wskutek wydanego postanowienia Sądu Okręgowego ws sygn. akt VIII Kp 993/20, na które powołuje się pozwany również pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę z tytułu niewnoszenia opłat eksploatacyjnych przez pozwanych. Pozwani we wskazanej tezie dowodowej związanej z niniejszym postanowieniem odnoszą się do prowadzonej inwestycji przez Spółdzielnie i jej rozliczeń z członkami, co dodatkowo potwierdza, że samo prowadzenie postępowania przygotowawczego w całkowicie odmiennej sprawie pozostaje bez jakiegokolwiek związku z wydanym przez Sąd wyrokiem ws II C 3156/17.

## I. Odniesienie do zarzutów naruszenia prawa materialnego

### 1. Ekspektatywa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego

W pierwszej kolejności wskazuje, że całkowicie błędne jest twierdzenie pozwanych wskazujące, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie powstała ekspektatywa spółdzielczego prawa do doku jednorodzinnego, jak również, że ekspektatywa ta wygasła. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych uzasadniających powyższe. Co ciekawe, o zaprzeczeniu powyższej tezy świadczy wprost powoływane przez pozwanych w apelacji orzeczenie Sądu Najwyższego, jednak cytowane przez pozwanych jedynie wybiórczo.

Tymczasem wskazać należy, że pozwanym przysługuje **ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu**, gdyż z uwagi na brak regulacji stanu prawnego do nieruchomości nie ma możliwości ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Pojęcie ekspektatywy, czyli prawnego oczekiwania, wprowadzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 24 maja 2013 r. (III CZP 104/12) Sąd wskazał, **że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa**. Wyrok ten wydany został wprawdzie w stanie faktycznym, dotyczącym możliwości założenie księgi wieczystej dla tego rodzaju prawa, jednak w sposób szczegółowy wyjaśnia konstrukcje prawną ekspektatywy, jak również prawa i obowiązki osób, którym prawo to przysługuje.

W uzasadnieniu powoływanej powyżej Uchwały czytamy:
*W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy), m.in. w związku z zagadnieniem podziału majątku byłych małżonków, w skład którego wchodziło uprawnienie do uzyskania*

*tzw. przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1978 r., III CZP 30/77, OSNC 1978, Nr 13, poz. 39). Aktualność tej konstrukcji w porządku prawnym - tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczania kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego taką ekspektatywą - przyjmowano także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. np. wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/3, OTK-A 2003, Nr 8, poz. 82. Nawiązuje do niej wprost niekiedy sam ustawodawca (np. w art. $17^4$ i art. $17^{14}$ u.s.m.; w art. 7 ust. 2 i 54 ustawy z dnia 18 czerwca 2007 r.), aczkolwiek konstrukcja ta niewątpliwie należy w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i* ***może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną*** *(por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., V CKN 221/01, nie publ.). Oznacza to, że de lege lata nie jest wyłączone ocenianie niektórych, typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych, jako "espektatywy prawa rzeczowego", w tym "ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu".*

*(...)*

*Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych, zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie obecnego art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.*

(...)

*Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział), nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.).*

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w powyżej wskazanej uchwale, wspiera także treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 kwietnia 2015 r. (I ACa 1485/14), w którym Sąd Apelacyjny wskazał, że w związku z brakiem po stronie Spółdzielni tytułu prawno-rzeczowego do gruntu, brak jest możliwości pełnej konsumpcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oznacza to jednak, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. Ma ona charakter prawa majątkowego, zbywalnego, dziedzicznego, dla którego jedynie nie można założyć księgi wieczystej (s.9 uzasadnienia).

W podobnym kształcie wypowiedział się Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 12 sierpnia 2016 r. (sygn. akt V Ca 3614/15), który stwierdził, że (...) sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji. Niemożność konsumpcji prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa.

W chwili obecnej w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie oraz Sądzie Okręgowym w Warszawie została już utrwalona linia orzecznicza, określająca, że powyżej wskazana umowa oraz przydział są ważne, a pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Linia ta (o czym mowa powyżej) wywodzi się w pierwszej kolejności z Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku III CZP 104/12.

**W tym stanie rzeczy należy wprost odnieść definicję, wskazaną zarówno przez Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne, do określenia stanu faktycznego, w którym znajdują się obecnie pozwani. Z całą pewnością, do momentu regulacji stanu prawnego nieruchomości brak jest możliwości ustanowienia na ich rzecz praw spółdzielczych, do których zobowiązała się powódka. Zatem w okresie, w którym na powyższe oczekują, bez wątpienia posiadają ekspektatywę spółdzielczych praw do domów jednorodzinnych.**

Pozwani w złożonej apelacji powodują się również na fakt wydania rozstrzygnięcia przez sądy I i II instancji sprawy z powództwa Spółdzielni o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia przez m. st. Warszawy zastępczego oświadczenia woli i zwarcia umowy użytkowania wieczystego ze Spółdzielnią. Sprawy prowadzone były przez Sąd Okręgowy w Warszawie (II C 33/19) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie ( V ACa 290/20) i zakończone zostały oddaleniem powództwa. Jednak w uzasadnieniu każdego z tych wyroków jasno można odczytać, **że umowa dzierżawy, zawarta na 29 lat nadal obowiązuje i z całą pewnością fakt wydania powyższych wyroków powyższego nie zmienia. I bez wątpienia nie ma żadnego znaczenia w aspekcie istnienia ekspektatywy praw.** Sądy obu instancji poprzez wydanej rozstrzygnięcia uniemożliwiły dochodzenie Spółdzielni sowich praw na drodze sądowej (cywilnej) co nie oznacza jednak, że powódka nie posiada obecnie żadnych innych możliwości, w oparciu o które może starać się o regulacje stanu prawnego nieruchomości przy ul. Lanciego. Proces ten nie jest zatem zakończony, stąd nieuprawnionym są twierdzenia pozwanych, z których wynika, że ekspektatywa wygasła, z uwagi na brak możliwości ustanowienia prawa odrębnej własności do domów jednorodzinnych.

**Z uwagi na fakt, że umowa dzierżawy nadal obowiązuje i Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20.04.2021 roku pozostaje bez wpływu na powyższą umowę, to okoliczność jego wydania, dla pozwanych, jak i dla Spółdzielni, nie ma wpływu na sytuację stron i roszczenie dochodzone niniejszym postępowaniem.**

Jak słusznie wskazał Sąd Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia: *dotychczasowy brak ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle powyższego nie zwalnia pozwanych z obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Pozwanym nadal przysługuje ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu a faktu tego nie zmienia wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r V Ca 290/20.*

Zakładając jednak, że zarzut pozwanych jest skuteczny (czemu powódka stanowczo zaprzecza) należałoby wskazać, że skoro pozwani nie mają żadnego tytułu do nieruchomości, gdyż nie przysługuje im również ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, to nasuwa się tym samym twierdzenie, że korzystają z nieruchomości bezumownie, nie mając ku temu żadnego prawa (!). W tej sytuacji Spółdzielnia, w zarządzie której znajduje się nieruchomość przy ul. Lanciego winna rozważyć skierowanie pozwu o zapłatę p-ko pozwanym w oparciu o zupełnie inną podstawę prawną. Rozwiązanie to zdaje się

być wręcz absurdalne, mając na uwadze obowiązujące przepisy USM, tworzące dla stron tego postępowania, zarówno prawa, jak i obowiązki, jednak przy tak skonstruowanym zarzucie, rozwiązanie to wręcz zdawać się może wręcz oczywiste.

2. **Naruszenie przepisów USM**

Pozwani dysponują aktualnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego o treści odpowiadającej pełnemu spółdzielczemu własnościowemu prawu do tego domu (zarówno w zakresie praw - jak i obowiązków), a zatem w zakresie praw i obowiązków znajdują do nich zastosowanie wszystkie przepisy, które odnoszą się do tych osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym art. 4 w zakresie opłat eksploatacyjnych.

Jak wynika z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Wspomniany tu obowiązek dotyczy również w pełnym zakresie pozwanych. Sytuacji tej nie reguluje ust. 3 art. 4 u.s.m., który dotyczy członków oczekujących na ustanowienie prawa w Spółdzielni. Pozwani dysponują już bowiem przydziałem, a zatem nie są już członkami oczekującymi. Uzyskane w oparciu o ten przydział prawo nie jest jedynie w pełni skuteczne.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku pozwanych nie mówimy o ekspektatywie odrębnej własności segmentu, a o ekspektatywie spółdzielczego własnościowego prawa do segmentu. Pozwani nie mają tym samym racji co do tego, że ww. prawo nie zostało odpowiednio skonkretyzowane. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, że pozwani otrzymali przydział domu jednorodzinnego, w którym następnie zamieszkali, i który po dziś dzień zamieszkują. Jak wynika z omawianej powyżej uchwały Sądu Najwyższego, powyższe przesądza o tym, że pomiędzy Spółdzielnią, a pozwanymi doszło do ukształtowania się stosunku obligacyjnego, odpowiadającego treściowo spółdzielczemu własnościowemu prawu do segmentu (ekspektatywy tego prawa).

Spółdzielnia ma ustawowy obowiązek zarządzania nieruchomością, na której znajduje się dom jednorodzinny pozwanych. Fakt, że Spółdzielni nie przysługuje w stosunku do tego gruntu prawo rzeczowe, w żadnym wypadku nie zmienia istniejącego stanu rzeczy

W konsekwencji Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał analizy stanu faktycznego wskazując, że *Obowiązkiem pozwanych którzy otrzymali przydział było wnoszenie opłat eksploatacyjnych , opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu . Zgodnie zaś z ust 11 cytowanego przepisu osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są*

*obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ( pożytki i przychody w nieruchomości wspólnej. )*

Nie ulega wątpliwości i pozostaje poza sporem postępowania, że pozwani korzystają z segmentu, który został im pozostawiony w dyspozycji, jednak nie uiszczają żadnych należności, do których są zobligowani, co stoi w ewidentnej sprzeczności z powoływanymi powyżej przepisami prawa.

**Niezależnie od stawianych zarzutów wskazać należy, że bez względu na fakt, czy pozwanym przysługuje obecnie ekspektatywa prawa do doku jednorodzinnego, czy też przysługiwać im będzie prawo spółdzielcze do domu jednorodzinnego, bądź też prawo odrębnej własności, to do czasu kiedy nieruchomość ta pozostawać będzie w zasobie Spółdzielni, zobowiązani są oni do wnoszenia na jej rzecz opłat eksploatacyjnych, na podstawie art. 4 USM.**

## II. Odniesienie do zarzutów dotyczące naruszenia przepisów postępowania

Nie można również zgodzić się z twierdzeniami pozwanego, z których wynika, że Spółdzielnia uchybiła obowiązkowi udowodnienia roszczenia, jak również jego wysokości.

W pierwszej kolejności wskazuję, że w sprawie dopuszczony został dwukrotnie dowód z opinii biegłego z zakresu finansów i księgowości na fakt weryfikacji prawidłowości naliczeń, którymi obciążeni zostali pozwani. Jako pierwsza opinię ws opracowała biegła Rudnicka-Wąs, która dokonała wyliczenia zgodnego z kwotą dochodzonego powództwa, jednak opinia jej została przez Sąd odrzucona, wobec wykroczenia poza posiadane kompetencje, o co również wnosił w niniejszej sprawie Spółdzielnia. Kolejny biegły, Jan Felski, w wydanej opinii nie miał żadnych wątpliwości co do sposobu wyliczeń wykonanych przez Spółdzielni, jak również dokumentów, w oparciu o które stawki te zostały skalkulowane. Zwłaszcza, że jego wyliczenia były zbieżne z obliczeniami biegłej Rudnickiej. Z koeli fakt braku zadowolenia przez pozwanego z wniosków opinii biegłego nie świadczy o tym, że jest nieprawidłowa. W konsekwencji Sąd I instancji słusznie określił wysokość zobowiązania kierując się wyliczeniami dokonanymi przez biegłego, które niemal w całości są zgodne z wysokością roszczenia wskazaną w pozwie.

Jednocześnie twierdzenia pozwanego, z których wynika, że Spółdzielnia, winna oprzeć swoje żądanie o materiały źródłowe (tj. m. in. faktury) stanowi wyraz głębokiego niezrozumienia mechanizmów, które składają się na czynności prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni, jak również podstaw jej księgowości. Przy czym biegły wskazał, składając opinię uzupełaniającą, że dostarczone mu dokumenty były wystarczające na potrzeby składanej opracowanej opinii, zaś wysokość stawek wskazanych przez Spółdzielnie nie wzbudziła żadnych jego wątpliwości.

Pomimo tego wyjaśniam, że Spółdzielnia tworzy roczne plany gospodarcze dla wszystkich swoich zasobów, nie zaś odrębnie dla poszczególnych lokali (!). Tym samym zdecydowana większość faktur kosztowych, których wysokość ma wpływ na ukształtowanie jednego z podstawowych elementów opłaty eksploatacyjnej (tj. stawka eksploatacji podstawowej)

przypisywana jest wspólnie wszystkim zasobom Spółdzielni, a jednocześnie ma wyraz w informacji wprost wskazanej w załączonych planach gospodarczych. Na wysokość tej podstawowej opłaty składają się między innymi koszty konserwacji podstawowej, przeglądów budowlanych, koszty obsługi biura zarządu, pracowników, którzy dbają o prawidłowość rozliczeń opłat, administracji itp. Zatem w niezwykłym uproszczeniu można przyjąć, że żądanie złożenia przez Spółdzielnie wszystkich dokumentów stanowiących podstawę wyliczenia stawki eksploatacyjnej na rzecz pozwanego jest równoznaczne z koniecznością złożenia przez nią wszystkich faktur kosztowych, które stanowiły podstawę do obliczenia rocznych planów gospodarczych. Tymczasem to tysiące dokumentów, które dla osoby, która nie ma wiadomości specjalnych, nie pomogłyby w zrozumieniu miesięcznej wysokości ukształtowanej stawki eksploatacyjnej.

Co istotne, nie **jest prawdą, że biegły, jak twierdzi pozwany, opinię sporządził wyłącznie w oparciu o dokumenty załączone do pozwu (tj. Plany gospodarcze – które *nota bene* nie zostały w żaden sposób podważone), i nie weryfikował źródła finansowe, jakie składały się na ich stworzenie, dokonując samodzielnych obliczeń**. Jak słusznie zauważył Sąd, całość niezbędnej dokumentacji do sporządzenia opinii zgromadziła od Spółdzielni biegła Rudnicka-Wąs i pomimo tego, że jej opinia została skutecznie podważona nie zmienia faktu, że dokumenty służące do jej sporządzenia, znajdują się w aktach sprawy a biegły Felski również z nich korzystał.

W konsekwencji, wskazać należy, że sam fakt niezadowolenia strony z wniosków stawianych przez biegłego w złożonej przez niego opinii nie stanowi podstawy do uwzględnienia wniosku o powołanie kolejnego biegłego, na tożsame okoliczności. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 roku ws V CSKP 92/21 *Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.* ***Sąd nie ma zaś obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony (uczestnika) niekorzystna***.

Zatem powoływane przez pozwanego zarzuty naruszenia prawa procesowego, również należy uznać za niezasadne.

## III. Podsumowanie

Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał oceny stanu faktycznego, jak i prawnego niniejszej sprawy, a następnie w wyczerpujący sposób powyższe uzasadnił. W konsekwencji podnoszone przez pozwanych zarzuty, zarówno materialne, jak i procesowe, są niezasadne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Spółdzielnia jest **zobowiązana do zarządzania jej mieniem, jak również mieniem jej członków**, wprost na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących (art. 1 ust. 3 USM). Mieszkańcy posiadający prawa do lokali w zasobach Spółdzielni **zobowiązani są do uiszczania opłat eksploatacyjnych** wprost na podstawie art. 4 USM. Obowiązek sprecyzowany w art. 4 USM jest tożsamy wobec osób, którym przysługują pełne prawa do lokali, jak również ekspektatywy tychże praw. Treść i skutki wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2021 roku sygn. akt V ACa 290/20 pozostają **bez**

**wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania, gdyż nie zmieniają faktu obowiązywania umowy dzierżawy, jak również przysługującej pozwanym ekspektatywy.**

Wysokość dochodzonych należności została zweryfikowana przez biegłego sądowego, który niemal w całości przychylił się do żądań określonych kwotowo przez Spółdzielnie, zaś zarzuty składane do powyższej opinii przez pozwanych stanowią wyłącznie wyraz ich niezadowolenia z postawionych przez biegłego wniosków.

Z kolei powoływanie się przez pozwanych na argumenty wynikające z art. 5 KC jako na rzekomą podstawę oddalenia powództwa oznaczałoby w praktyce, ze koszty utrzymania segmentu zamieszkiwanego przez pozwanych ponieśliby wszyscy mieszkańcy Spółdzielni, co w sposób oczywisty byłoby niezgodne z zasada równości wobec prawa i sprawiedliwości społecznej.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

***Adw. Monika Iwaniak-Jeziorowska***